

# comunicaciones de becarios

## MODELOS DE GESTION PARTICIPATIVA DE URBANIZACION DEL SUELO PARA USO RESIDENCIAL.

Arq. Laura Ines Alcala <sup>1</sup>

Director: Arq. Victor Saul Pelli

Beca de Perfeccionamiento. Universidad Nacional del Nordeste. UNNE 1996-1997

### INTRODUCCIÓN

De los múltiples campos de abordaje que admite la "Urbanización" en tanto proceso de transformación del suelo urbano, esta beca se centró en los procesos de urbanización que tienen como fin crear las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad residencial y en especial, su relación con la resolución habitacional progresiva de los sectores sociales más pobres, en este caso, población objetivo.

Distintos estudios demostraron que la solución progresiva espontánea de la vivienda en este sector social, si bien con demanda de un gran esfuerzo y de un período excesivo de tiempo y con distintos problemas de orden técnico es, además de la única manera posible de resolución de las necesidades habitacionales cuando no existe ayuda externa, una tarea que alcanza niveles de desarrollo considerables. Sin embargo, en el mayor número de los casos no se alcanza un nivel de desarrollo habitacional integral básico. Esto se debe a que, en el contexto legal, político y económico presentes, esta población no cuenta con los medios suficientes para acceder a un lote urbanizado. De esta manera la vivienda aparece desconectada de las principales redes de infraestructura y servicios de la ciudad, sin seguridad frente al dominio, por lo general alejada de los equipamientos básicos, etc.

Las hipótesis de partida pueden sintetizarse en que 1- La solución habitacional progresiva de niveles básicos (meta inicial) a estándares depende por un lado, de la posibilidad de acceso previo por vías legales a un lote que esté adecuadamente inserto en la trama urbana y socioeconómica de la ciudad (esto es: que tenga acceso a infraestructura, equipamientos y servicios básicos, emplazamiento cercano a las fuentes de trabajo y dentro de los límites simbólicos de la ciudad) y por otro, de que esta forma o vía de acceso legal forme parte de un sistema

sustentable (es decir, sea acompañada por un conjunto de mecanismos de respaldo económico, jurídico y técnico-social en un período inicial de transición en el que las familias -hasta ahora marginadas de la ciudad formal- deben asumir progresivamente obligaciones diferentes a las del mundo informal, aprender nuevos códigos de gestión y ejercer derechos hasta ese momento no sólo vedados sino en muchos casos ignorados) y 2- La acción de facilitación del acceso a un lote de estas características, que constituiría un apoyo externo decisivo en los procesos de solución habitacional progresiva, requiere de procesos de urbanización del suelo diferentes a los vigentes, en los que los mecanismos de resolución estén basados en la participación de los beneficiarios en la gestión, programación, diseño y tomas de decisión y en la concertación entre todos los sectores con intereses en la tierra urbana.

### DESARROLLO

Esta beca se dedicó en una primera parte, posterior a una instancia previa de introducción al tema, a la clarificación y definición del concepto de urbanización a partir de dos ejes: por un lado, la determinación de los tipos de acciones que supone un proceso de urbanización integral y la construcción de indicadores que permitan establecer sus niveles posibles de desarrollo, y por otro, la caracterización del sistema social, legal, político y económico dentro del cual se producen los procesos de urbanización a partir de la determinación de sus principales componentes e interrelaciones.

Siguiendo estos dos ejes, la segunda parte de esta beca estuvo dirigida por un lado, a tipificar las distintas formas de urbanización del suelo para uso residencial que existen en el presente en el área del Gran Resistencia en base a los parámetros definidos en la instancia anterior y a evaluar el nivel de accesibilidad que tienen a ellas los sectores pobres y el nivel

de respuesta que representan a sus demandas. Por el otro, a esclarecer el marco político, legislativo, económico y social que en el presente opera sobre la producción del suelo urbano.

El estudio reveló que alrededor del 20% de la población no puede acceder por ninguna de las vías legales en vigencia a un lote urbanizado sino sólo a través de un posible proceso de regularización dominial (con serias dificultades administrativas para resolver definitivamente el traspaso de la propiedad) y/o de mejoramiento barrial (que prácticamente en ningún caso alcanzan niveles de solución física básicos) a condición de que previamente haya ocupado ilegalmente un terreno público o privado.

Si bien se registró a nivel nacional, provincial y municipal, políticas dirigidas a resolver el problema de la tierra (coincidentes con directivas de organismos financieros internacionales como el Banco Mundial), éstas no están planteadas para dar una solución integral-estructural y aparecen como insuficientes para revertir el déficit y la tendencia actual de multiplicación de los asentamientos irregulares. Estas políticas, que en ningún caso incluyen en la formulación de los programas a los beneficiarios, aparecen a su vez insertas en un marco legal originado en un momento y contexto distintos y en cuya formulación tampoco tuvieron intervención los distintos sectores con intereses en la producción y uso del suelo urbano.

Como resultado de estas políticas no participativas, en el presente existe un congelamiento de la oferta privada de tierras no urbanizadas y un conjunto de programas oficiales que si bien se caratulan como dirigidos a la resolución del problema de la tierra se centran fundamentalmente en la provisión o mejoramiento de viviendas cuando la mayor dificultad como se dijo, radica en las posibilidades de acceso a un lote urbanizado. Ello tiene incidencia en los costos, en la mayor parte de los casos excesivos para la solvencia económica de la población objetivo o para ser financiados por el Estado.

La tercera parte del trabajo estuvo dedicada, en función

del diagnóstico desarrollado en la segunda, al diseño de una propuesta. Esta se estructuró en dos partes: en la primera se formularon lineamientos generales para una política de facilitación de acceso a un lote urbanizado y pautas para su implementación. En la segunda, se formularon propuestas para el diseño de modelos de gestión participativa de urbanización del suelo para uso residencial para las familias de más bajos ingresos.

La propuesta se diseñó siguiendo el marco teórico del grupo de investigación/desarrollo IIDVi/ICoHa<sup>1</sup> dentro del cual estuvo comprendido el trabajo de beca. En función de ello se priorizaron 5 premisas básicas: participación, concertación y articulación de actores, pluralidad de recursos (apertura a distintas fuentes de financiación y a distintos tipos de recursos) y progresividad.

## Referencias

<sup>1</sup> IIDVi, Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda. FAU-UNNE

ICoHa, Instituto para la Comunidad y el Hábitat. Asociación Civil sin Fines de Lucro.

<sup>1</sup>Arq. Laura Inés Alcalá

Actualmente Becaria de Iniciación del CONICET

Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda - FAU-UNNE

Docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNNE

Las Heras 727- Resistencia- 3500- Chaco

Fax: 0722-20080

E-mail: iidvi@arq.unne.edu.ar

Domic. Particular: Arturo Illia 1296-Resistencia- Chaco.

## LA INFLUENCIA DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS EN EL VALOR DEL SUELO, LA EXPANSIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y COMERCIALES. ESTUDIO DE CASO EN EL SUDESTE DEL AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES. 2000-2002.

Prof. Lic. Julieta C. Frediani<sup>1</sup>

Directora: Arq. Olga Ravella

Beca de Iniciación. Universidad Nacional de La Plata. UNLP.

## INTRODUCCIÓN

En los últimos años se ha producido una redefinición de las relaciones entre sociedad, economía y espacio como consecuencia del proceso de reestructuración económica. La incidencia de este hecho en relación con nuestro objeto de estudio se puede ver reflejada en las nuevas formas de fragmentación socioterritorial, con la presencia de espacios estratégicos y zonas residuales. Dentro de los espacios

considerados estratégicos, es decir, aquellos en donde se produce una fuerte concentración de inversiones de capital, podemos mencionar el surgimiento de nuevas tipologías edilicias: *las urbanizaciones cerradas*. Estos emprendimientos inmobiliarios dan muestra de una acentuación de las tendencias a la segregación espacial de los grupos de ingresos altos y medios-altos.

Si bien es posible considerar a las urbanizaciones cerradas como verdaderos enclaves urbanos, al menos por

la complejidad que han alcanzado, no podemos pasar por alto que en el área de mayor concentración de las mismas los flujos económicos adquieren una particular dinámica territorial, donde se destacan los siguientes procesos: el primero, de carácter inmobiliario, a partir de la revalorización del suelo urbano, el segundo, la generación de una nueva demanda de bienes y servicios de alta calidad, el tercero, la expansión de la infraestructura de servicios, y por último, la creación de empleos. Esto nos permitiría hablar de un posible “efecto derrame” que ocasionaría la instalación de urbanizaciones cerradas sobre el área de su emplazamiento.

Es necesario destacar que el surgimiento de estos espacios residenciales en el sudeste del Área Metropolitana de Buenos Aires- AMBA-, es un fenómeno relativamente reciente en comparación con el del norte- noroeste de la mencionada área. Por dicha razón los trabajos de investigación sobre el tema en el sudeste metropolitano aún son parciales y deben ser profundizados, en particular aquellos relacionados con el impacto sobre la infraestructura de servicios.

## FINES

El fin principal de mi beca de iniciación es el de explorar la influencia de las urbanizaciones cerradas en el desarrollo urbano- regional, con particular énfasis en esta primera etapa, en el análisis del impacto de la **infraestructura de servicios** - transporte, pavimentación, agua, cloacas, gas y alumbrado eléctrico - en la configuración físico-espacial. Los **equipamientos colectivos**, educativos, sanitarios, sociales y específicos, y el **desarrollo comercial**, serán considerados como partes integrantes del contexto en el que sitúa la infraestructura de servicios, pero se estudiarán en una segunda etapa.

## OBJETIVOS

### Objetivo General:

- Analizar la influencia de las urbanizaciones cerradas en la organización socio- espacial del sudeste del área metropolitana de Buenos Aires.

### Objetivos Particulares:

- Definir los factores de localización de las urbanizaciones cerradas en la mencionada región.
- Analizar las transformaciones, cualitativas y cuantitativas, producidas en la zona de influencia de las urbanizaciones cerradas como consecuencia de la construcción de redes de infraestructura carentes de articulación.
- Analizar los cambios en el valor del suelo experimentados en las zonas próximas a las urbanizaciones cerradas a consecuencia del emplazamiento de dichos emprendimientos.
- Determinar los cambios producidos en la actividad comercial de la zona analizada.

## HIPÓTESIS

En el proyecto de investigación de la beca se han planteado las siguientes hipótesis sobre el tema de las urbanizaciones cerradas en el sudeste metropolitano de

## Buenos Aires

**1-** El surgimiento de urbanizaciones cerradas en el sudeste del Área Metropolitana de Buenos Aires trae aparejado un doble efecto de carácter contradictorio: repercusión favorable en las áreas circundantes a dichos emprendimientos inmobiliarios, a través de un posible “efecto derrame” y repercusión desfavorable, al ser consideradas como “verdaderos enclaves urbanos”.

**2-** El emplazamiento de las urbanizaciones cerradas en la región potencia la expansión de la infraestructura de servicios de equipamientos colectivos y el rápido desarrollo comercial en el área circundante a las mismas.

**3-** La localización de urbanizaciones cerradas en el sudeste metropolitano de Buenos Aires trae aparejado un incremento en el valor del suelo de las áreas circundantes a dichos emprendimientos.

A partir de la lectura realizada y debido a nuestro interés particular por el tema del impacto producido por las urbanizaciones cerradas sobre la infraestructura de servicios, ha surgido una cuarta hipótesis:

**4-** El desarrollo y proliferación de urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de Buenos Aires, caracterizadas por la autogestión de la infraestructura de servicios, trae aparejado una fuerte fragmentación de dichas redes y una nueva forma de gestión que todavía no ha sido considerada en los partidos en los que estos emprendimientos se localizan.

## METODOLOGÍA

El diseño de la investigación se realizará a partir de la metodología de estructura de matrices de datos desarrollada por el Profesor Samaja, que colabora con el grupo de investigación desde 1985.

El relevamiento se destinará a la búsqueda de información primaria y secundaria cuyo procesamiento se realizará a partir de métodos estadísticos y otros empleados en la Unidad 6B del IDEHAB.

## ESTADO ACTUAL DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación se encuentra dentro del primer año de desarrollo- primera fase -, la cual está centrada en el desarrollo del marco teórico y la determinación de variables. Hasta el momento, se ha realizado la búsqueda y lectura de material bibliográfico, nacional e internacional, sobre el tema con el objetivo de determinar el estado del arte del mismo.<sup>1</sup>

Se ha realizado la delimitación del área de estudio y del universo de estudio. Al respecto podemos decir que dentro del sudeste metropolitano de Buenos Aires, nuestro estudio se focalizará en los Partidos de La Plata y Brandsen.

De los distintos puntos a analizar planteados en el proyecto de la beca, es decir, valor del suelo, infraestructura de servicios, equipamiento colectivos y comerciales, se estudiará en especial el impacto producido por las urbanizaciones cerradas sobre la infraestructura de servicios – agua, cloacas, gas, electricidad, pavimentación y transporte- por ser un tema prácticamente no investigado.

<sup>2</sup> Esta búsqueda me ha llevado a formar parte de una red internacional de investigadores sobre el tema de las

urbanizaciones cerradas, comprobando así que este fenómeno es objeto de investigación en distintos países del mundo.

## Referencias

<sup>1</sup> **Prof. Lic. en Geografía Julieta C. Frediani**  
Actualmente Becaria de Iniciación de la UNLP  
Instituto de Estudios del Hábitat- IDEHAB- FAU- UNLP  
E-mail [jfrediani@yahoo.com.ar](mailto:jfrediani@yahoo.com.ar)

## LAS NUEVAS CENTRALIDADES URBANAS COMO EMERGENTES DE LAS TRANSFORMACIONES TERRITORIALES.

**Arq. L. Martín Sánchez <sup>1</sup>**

**Beca de iniciación – Secretaría de Ciencia y Técnica – UNLP.**

**Director: Arq. Néstor O. Bono.**

**Codirector: Arq. Miguel Seimandi.**

### INTRODUCCIÓN:

La investigación se orienta a profundizar el conocimiento sobre la *aparición de enclaves de consumo y entretenimiento a escala Regional* en el Área Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, en el contexto de las transformaciones ocurridas en los últimos años, y su influencia en la conformación de áreas de nueva centralidad periférica alterando la estructura urbano territorial existente.

### DESARROLLO:

#### 1.-Problemática:

En las últimas dos décadas los mecanismos de integración internacional que se han operado en los niveles económicos, políticos y culturales, se vieron favorecidos por la aceleración de los flujos de información y comunicación, donde los países industrializados tratan de ampliar las fronteras de producción, y desarrollar los servicios avanzados y las finanzas. Saskia Sassen<sup>1</sup> incluye este tema en el concepto de “globalización” donde una red global de lugares estratégicos que se relacionan a través de las actividades de economías corporativas, configuran un sistema urbano mundial con ciudades que adquieren importancia según su volumen de negocios, infraestructuras de servicios, capacidad productiva y localización.

En este marco hay ciudades en una situación central, otras periféricas y el resto quedan excluidas de dichas relaciones.

La Región Metropolitana de Buenos Aires a pesar de encontrarse en una situación periférica, encuentra en su territorio patrones propios de este sistema: servicios avanzados, informatización de los medios, y el asentamiento de corporaciones internacionales, aunque en un marco de des-industrialización, de inadaptación a las condiciones de competencia mundial, con un mercado interno de escaso nivel adquisitivo, en conveniencia con altos índices de pobreza y desocupación.

En relación al contexto y a nivel territorial se evidencian cambios como:

-El mejoramiento y ampliación de la importancia de las infraestructuras de comunicación vial, que han acentuando

por un lado el esquema centralizado existente en la Región Metropolitana, que extiende los canales históricos de crecimiento hacia zonas de la extrema periferia o áreas rurales. Esto deviene del interés por parte del Estado en garantizar las condiciones generales de la producción en función del desarrollo Regional y de mejorar las condiciones de competitividad del área en un contexto de apertura económica internacional (MERCOSUR).

-El acortamiento de la distancia-tiempo que favorecen dichas infraestructuras, posibilita una reestructuración de los usos del suelo a partir de la revalorización de áreas degradadas o libres de ocupación, propiciado por inversores y operadores inmobiliarios.

-El avance de las inversiones privadas en intervenciones a escala regional, visible en los grandes emprendimientos en materia comercial, de entretenimiento y barrios cerrados.

-La degradación de las áreas centrales tradicionales producto de crisis del comercio minorista, la inseguridad, y la falta de inversión pública en infraestructuras y equipamientos urbanos.

Estos cambios junto a las implicaciones sociales y territoriales que involucran, generan las condiciones propicias para la aparición de nuevas modalidades de asentamientos comerciales y de recreación integradas en un sistema cuya estructura está dada por la red metropolitana de autopistas, desprendiéndose de ello el papel preponderante del uso del automóvil particular para su materialización y funcionamiento. La envergadura de estos emprendimientos como su creciente complejidad, determina la existencia de centralidades a escala regional de nuevo tipo. Estos enclaves semipúblicos, como la red vial que los conecta, establece una virtual limitación a su uso masivo, favoreciendo la segregación y diferenciación social del espacio. En un mismo sentido, la existencia de servicios de vigilancia privada en estos emprendimientos, para garantizar la seguridad de los usuarios, podría implicar un ejercicio parcial o sectario de las libertades públicas.

#### 2.-INVESTIGACIÓN:

En el inicio de la investigación se abordó el estudio y conceptualización de las áreas centrales como parte de la